

事例資料 1

●土地区画整理事業との一体的施行について（中野二丁目地区再開発事業）

(1) 一体的施行導入の目的等

当地区では、当初市街地再開発事業によるものとして検討してきたが、大久保通り及びファミリーロードまでの区画街路等の整備を併せて行う必要があること、その結果、個別換地等が必要な地権者や高度利用が困難な小規模宅地が生じることへの対応策、また、現公社住宅の居住者の高齢化に伴う公社住宅棟の早期完成と、仮住居を必要としない1回の移転で済む方策に対応できる手法として、土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行を導入することとした。

（一体的施行によるメリット）

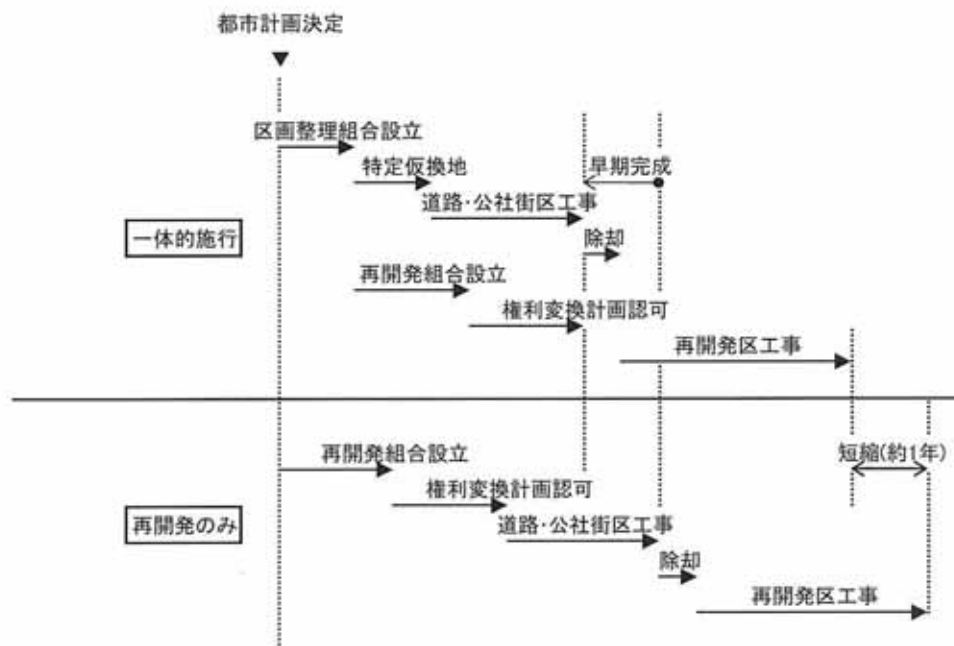
① 道路整備の促進

- 道路整備に伴う道路関係地権者への柔軟な対応（現位置換地、再開発区への飛び換地）が可能となることより、地権者の合意が得られやすいこととなるので、道路整備の促進に寄与することとなる。

② 事業実施時期の早期化（団地居住者の一度移転と早期生活再生）

- 特定仮換地指定以降であれば、再開発事業の権利変換を待たずに道路や公社街区の工事着手が可能となり、公社住宅居住者の移転を早期に図ることが可能となる。団地居住者の合意が得やすい。**（中野住宅では居住者である借家人から早期完成要望はあったものの反対は一切起きなかった）**

■都市計画決定以降の事業の流れ（イメージ）



③ 公社住宅棟の所有及び管理の明確化

- 結果として、公社を区域の南側に集約配置し、公社住宅棟（現況居住 150 戸以上）の所有及び管理上の明確化を図ることが可能となる。

(2) 当地区における一体的施行について

① 区画整理事業の範囲

- ・ 区画整理事業の範囲は、区画街路等の整備に必要な範囲と、桃園公園の代替及び東西横断動線の接続位置を想定する堀江高齢者福祉センター（中野区所有）（区と検討中）を含めた範囲とする。



② 施行者

- ・ 再開発事業、区画整理事業とも検討エリア内地権者による組合（市街地再開発組合、土地区画整理組合）施行で、地権者全員の合意のもとに進められた。

③ 土地区画整理事業の事業費について

- ・ 前述の通り、区画整理と再開発の両事業の施行者は、組合施行が想定され、両事業で必要な事業費は再開発事業で生まれる保留床によって賄うこととなるため、再開発事業側が、区画整理事業の成立にも責任を持つという組み立てと考えられる。一方、区画整理事業で生じる費用は区画整理事業として完結する必要があるが、今回の一体的施行では区画整理事業における「保留地」があまり生じないため、できるだけ区画整理事業の事業費を抑えていくことが必要になると考えられる。

区画整理の主な事業費：道路等公共施設整備費、補償費、除却・整地費、調査設計費、事務費、借入金利 等

④ 土地区画整理事業計画における事業資金調達の方法

- ・ 区画整理事業で必要となる資金は通常「保留地」を売却することで賄うこととなり、一体的施行における区画整理事業においても同様となるが、当区画整理事業で生じる土地は再開発事業区以外では公社街区となるところ以外に大きな土地はなく、公社街区を「保留地」

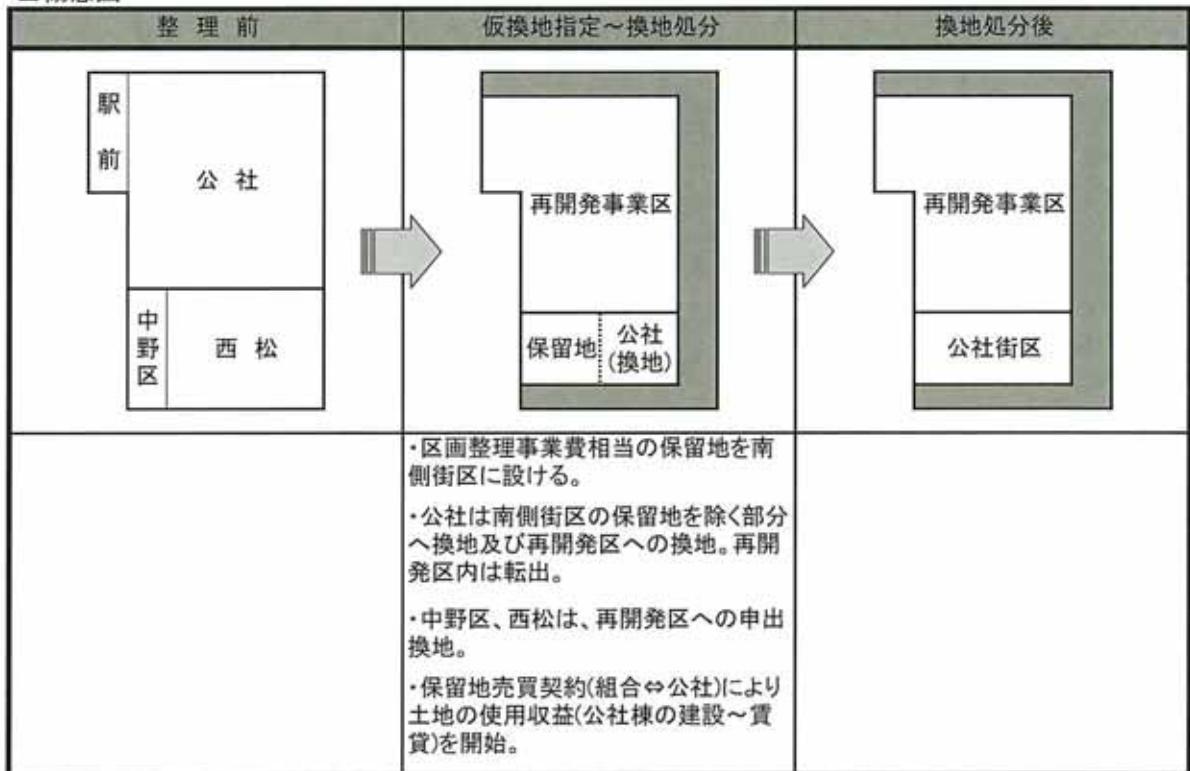
にしない場合は、区画整理事業の事業費を賄う「保留地」を確保できず、再開発事業区においてその事業費を賄う工夫をしなければならない。

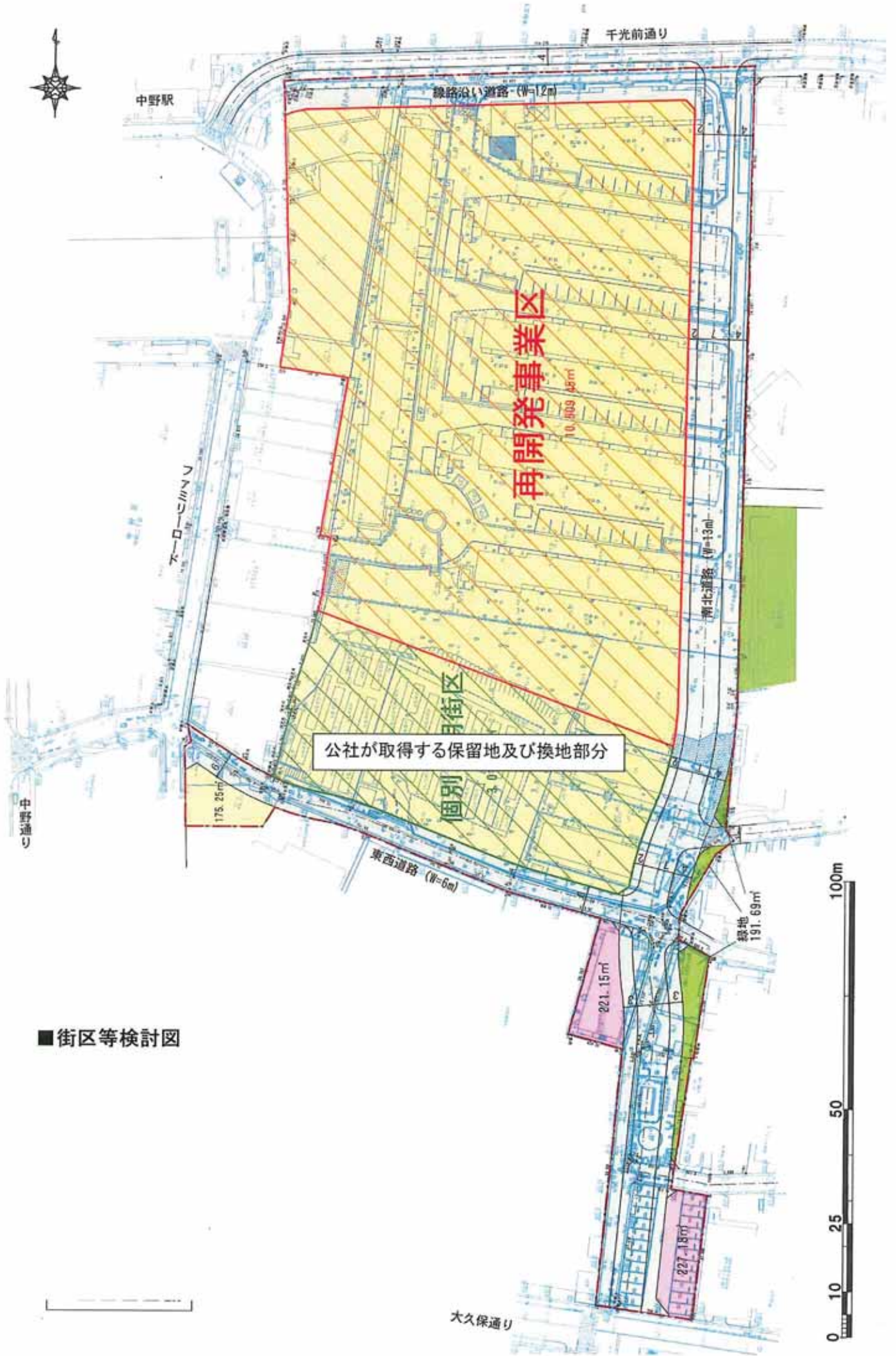
- ・ 中野二丁目では本来換地となる公社街区の一部を保留地として事業費を調達する方法で区画整理事業の事業費を賄うこととした。

【公社街区に保留地を設ける方法により解決】

- ・ 通常の区画整理事業と同様、保留地を再開発事業区外に設定する方法として、区画整理事業に要する費用相当の保留地を、公社街区の一部（事業費として必要な額に対応）に設定する。
- ・ 公社は、区画整理事業において公社街区の保留地を一旦取得し、公社住宅棟を建設するが、公社は従前権利の大半を再開発事業区に換地を受けることとなるため、その換地部分を再開発事業では転出とし、その補償金を保留地の取得費及び公社住宅棟の建設費に充てる。
- ・ 公社は不動産譲渡に対する課税がないため、再開発事業における土地・建物の転出補償金について課税されないこととなりこの方法が成立できた。
- ・ 一旦取得することとなる保留地の取得資金の区画整理組合への支払いは、区画整理事業側との調整により、再開発事業の権利変換との時期に合わせ、権利変換期日までに支払われる公社への転出補償金で区画整理組合に支払った。
- ・ 後者の阿多らしい住宅を建設する機関において、再開発事業の諸手続き(組合設立、権利変換)を行い、事業期間を有効に使えるとともに、その期間居住者は移転することなく新しい公社住宅に移転できた。

■概念図





公社が取得する保留地及び換地部分

■街区等検討図